



**PRIVATMEGLEREN**  
SORIA MORIA

**SANDAKERVEIEN 46 D**

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport



📍 Sandakerveien 46 D, 0477 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 224, bnr. 335, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 10887-26122

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: EK1364

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Thomas Tandberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



## Rapportansvarlig



Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje (sett fra inngangsplan) med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Det påpekes at leiligheten ikke har noen tilluftsløsning.

Elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benk.  
Lysstoffrør under overskap.  
Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Flislagt badrom fra 2003 (opplyst av eier).  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når badrommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.  
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på badrommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.  
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.  
Badrommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.  
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.  
Total modernisering bør påregnes innen rimelig tid.

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Leiligheten disponerer 2 boder i 3. etasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 2-roms leilighet i 2. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Arealer

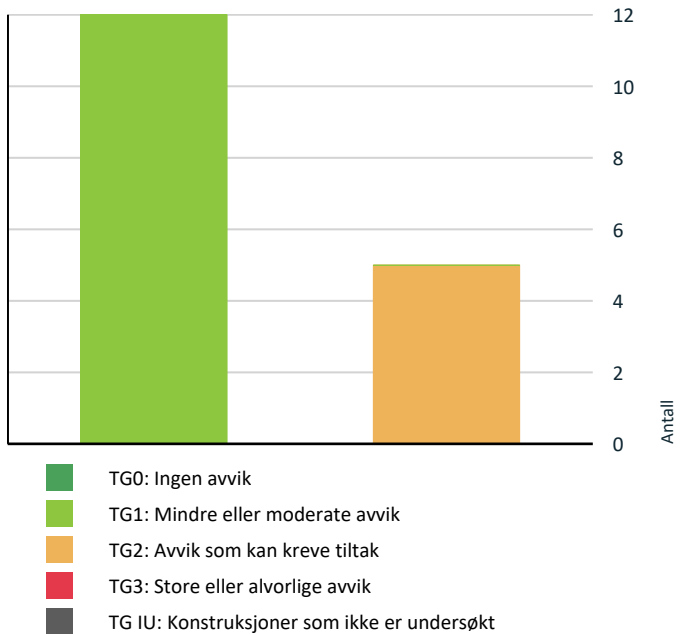
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### 2-roms leilighet i 2. etasje

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



### Byggeår

1950

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Anvendelse

Boligblokk over 7 etasjer og kjeller.

## UTVENDIG

### TGT Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2003.

Vindusglass fremstod som hele på befaring, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaring.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TGT Balkongdør

#### Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2003.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TGT Entrédør

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Oppført i stål- og betongkonstruksjoner.  
Tremmepliser i tre, oppå dekke.

Skjermvegg på balkongens venstre side.

Rekkverk i stålpl med plater.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 97 cm ved befaringsstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggt tekniske forskrifter.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:  
Boliblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.  
Takkonstruksjoner med saltak (skråtak) med lav takvinkel, teknet med plater.  
Taket er ikke inspisert ved befaringsstidspunktet, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:  
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:  
Trapper og reposer i betong.  
Flislagt inngangsplan.  
Belegg i korridorer.  
Ellers malte flater.  
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:  
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaringsstidspunktet, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:



# Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat (lagt i 2022).

Termostatstyrt gulvvarme /kabler) på bad.

Termostatstyrt gulvvarme (folie) i entré/gang, stue og på kjøkken.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte himlingsflater.

Lyskasser med downlights (led) i stue.

Downlights er opplyst å være installert i 2022, som vennetjeneste.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,70 m.

Nymalte flater i 2022.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvis noe knirk i laminat.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

### TG 1 Innvendige dører



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.  
Profilert skyvedør mellom soverom og stue.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.  
Profilerte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Soverom:  
- Garderobeskap med skyvedører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2003 (opplyst av eier).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.  
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.  
Total modernisering bør påregnes innen rimelig tid.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

# Tilstandsrapport

- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåsstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåsstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.  
Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 21 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.



# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Eier opplyser at det var en jordfeil som ble oppdaget etter at eier overtok leiligheten. Feilen ble utbedret i mai 2023, av M-Tek AS. Skadestedet ble støpt igjen med hurtigherdende betong og derav et skall på den ene siden av flisen. Varmekablene fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noe dårlig fall til sluk i dusjsone.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Alder:

Konsekvens:

Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

Dårlig fall og treg avrenning mot sluk i dusjsone:

Konsekvens:

Dårlig fall kan føre til at vann blir stående igjen i dusjsonen eller renner ut på tilstøtende gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

Fallforhold:

Konsekvens:

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er lokalisert i nedsenket dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

# Tilstandsrapport

## Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### Konsekvens:

Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

### Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Underskap med hvite, glatte fronter.

Veggmontert servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Gulvmontert klosett.

Nedsenket dusjsone med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.  
Rørføringer er lagt skjult i vegg og himling.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.  
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring i entré/gang mot våtrommets våtsone.

Det påpekes at hulltaking ikke er mulig å utføre i tilknytning til dusjsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.

# Tilstandsrapport

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benk.  
Lysstoffrør under overskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.  
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.  
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfilter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.  
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg).

Rørstokk er montert åpent over himling på bad, med adkomst via inspeksjonsluke i himling.

Rørstokken er ikke montert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk, slik som forutsatt etter dagens krav og anbefalinger.  
Eventuelle lekkasjer fra rør eller koblinger kan derfor føre til skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet oppdages.

#### Kjøkken:

Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Manglende tetting kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, og kan føre til fukt- og bygningsskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Intern stoppekran er lokalisert ved rørstokk over himling på bad.

# Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll.

Skjulte rørføringer, koblinger og tetthet er ikke kontrollert, og ansvar for videre undersøkelser og eventuelle tiltak påhviler eier.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringsstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

□

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringsstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.

Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.

Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør:

Konsekvens:

Manglende tetting mellom rør og varerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut, men trenger inn i skap og konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på materialer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tett avslutning mellom rør og varerør, slik at eventuelt lekkasjevann føres ut på synlig sted. Arbeidet kan normalt utføres lokalt i skapet uten større inngrep.

rørstokk montert åpent over baderomshimling:

Konsekvens:

Åpent montert rørstokk uten fordelerskap med avrenning innebærer at eventuelle lekkasjer ikke ledes kontrollert til sluk. En lekkasje kan derfor bli liggende skjult over himling og gi fuktpåvirkning på bygningsdeler før den oppdages. Dette gir økt usikkerhet knyttet til skadeutvikling ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere om rørføringen kan bygges om slik at vannrør samles i et fordelerskap med synlig og kontrollert avrenning til rom med sluk. Alternativt bør løsningen jevnlig kontrolleres for tegn til lekkasje. Eventuelle tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ombygging av badet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er ikke registrert noen tilluftsløsning.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert noen tilluftsløsning (ikke veggventiler eller spalteventiler i vinduer).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting i leiligheten. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere innelima, samt redusere effekten av eksisterende avtrekksventilasjon. I perioder kan det oppleves som tung eller innestengt luft.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en egnet tilluftsløsning, eksempelvis gjennom veggventiler, vindusventiler eller annen tilpasset ventilasjon. Tiltaket vil bidra til bedre luftutskifting og et mer stabilt innelima.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer.

5 fordelingskurser.

1 jordfeilbryter.

Hovedbryter på 40 Amp

Strømmålere i felles tavle.

Det er opplyst at downlights i innkassing i stue ble montert i 2022 som en vernetjeneste.

Det samme gjelder legging av varmemat i entré/gang, stue og på kjøkken.

Det påpekes at det ikke er utarbeidet dokumentasjon på utførte arbeider.

Eier opplyser at Oslo Vest Elektro AS var på brannforebyggende elkontroll av leiligheten 13.05.2026.

Ved kontrollen ble det påpekt avvik.

Eier opplyser at Bravida AS, i etterkant av kontrollen, har vært i leiligheten for å kontrollere de mest kritiske avvikene, herunder den påpekte jordfeilen under kjøkkenskapet. De fant imidlertid ingen feil der, til tross for det Oslo Vest Elektro hadde påpekt.

Bravida AS tettet ellers kabelinnføringer/åpninger samt oppdaterte kursfortegnelsen og bruksanvisningen for jordfeilvernet i sikringsskapet.

Eier avventer dokumentasjon fra Bravida AS.

Det henvises ellers til eler og kontrollrapport.

Det ble utført EL-tilsyn, i regi av Elvia, i leiligheten 18.02.2025.

Ved tilsynet ble det ikke påvist avvik.

Det foreligger dokumentasjon på «avsluttet tilsynssak» fra Elvia, datert 19.02.2025.

Undersøkelsen som er referert til, er utført av offentlig tilsynsmyndighet og har et begrenset omfang.

Resultatet kan derfor ikke anses som en fullstendig teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det presiseres at et avsluttet tilsyn uten påviste avvik ikke er å forstå som en bekreftelse på at anlegget er feilfritt, komplett, forskriftsmessig utført eller tilfredsstillende dagens krav.

Skjulte feil, mangler, senere endringer eller forhold utenfor tilsynets kontrollomfang kan ikke utelukkes.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplyst av eier ved befaring.**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.



# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er montert formstabil brannslange i servantskap på kjøkken.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 97 cm ved befaringstidpunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggt tekniske forskrifter.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

# Tilstandsrapport

Lavt rekkverk på balkong:

## Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofyllt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.

Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

## Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

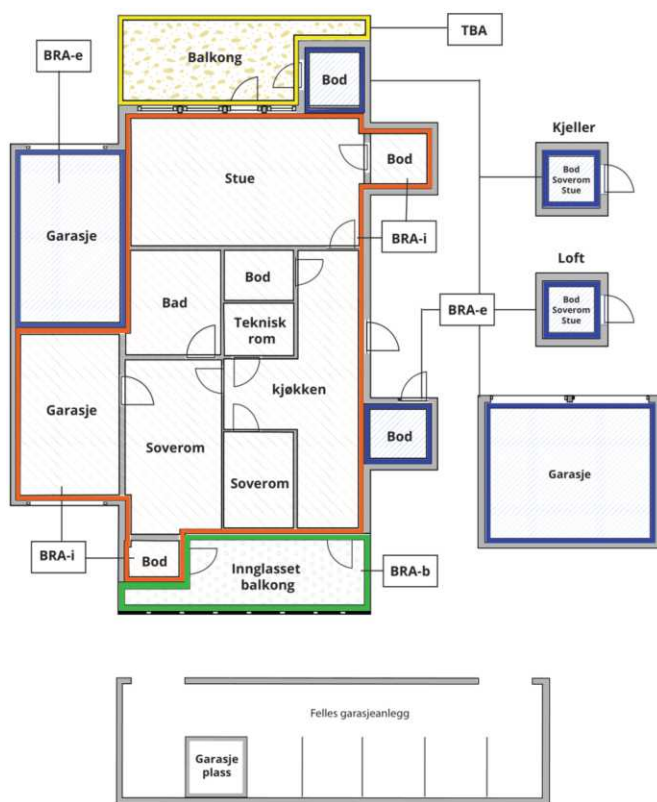
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## 2-roms leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	4
3. etasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>3</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, bod, kjøkken, soverom, stue		
3. etasje		Boder	

## Kommentar

### 2. Etasje:

Entré/gang, bad, bod, kjøkken, soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 3,8 m<sup>2</sup>.

### 3. Etasje:

2 boder på henholdsvis ca. 2 m<sup>2</sup> og ca. 1 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Mai Linn Nguyen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	335		45	803.3 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

### Adresse

Sandakerveien 46 D

### Hjemmelshaver

Nguyen Mai Linn

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

### Boligselskap

Sandakerveien 46 sameie

### Felles formue

Kr. 14 838 31.12.2025

### Eierandel

73 / 3386

### Forretningsfører

USBL - 22 98 38 00

### Organisasjonsnr

876011182

### Felles gjeld:

Kr. 119 382 01.06.2026



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje (sett fra inngangsplan) med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Umiddelbar nærhet til BI/Handelshøyskolen i Nydalen.

Kort vei til Storo-senteret med et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Godt kollektivtilbud med t-banen i Nydalen, tog på Nydalen stasjon og flere busslinjer samt trikk gjør det enkelt å komme seg til og fra.

Gode rekreasjonstilbud i området med blant annet gode turmuligheter langs Akerselven.

### Om tomten

Felles tomt på 803 m<sup>2</sup>.

Gårdsrom er asfalterte arealer avsatt til parkering.

Sameiet eier en del av Sameiet "Gårdsplassen" som drifter og leier ut parkeringsplasser i gårdsrommet.

Sameiet "Gårdsplassen" håndterer vedlikehold og drift av gårdsrommet.

Mulig å leie biloppstillingsplass som fordeles etter ventelister.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 611,- per måned (kr. 55 332,- per år).

Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, dugnadstillegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og klassiske bygårder.

Bygning oppført i 1950 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.

Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.

For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.

Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 50 boligseksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.

For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Følgende er opplyst av eier:

Engangsobservasjon av rotteunge under kjøkkenvasken ved søppelkassen.

Anticimex foretok befarings 10.10.2023.

Tekniker sikret og tettet åpninger i gulvet, et brudd i vegg samt hull i forbindelse med vannrør og området bak avløpsrør.

Lekkasjeteknikk AS gjennomførte rørinspeksjon i leiligheten og i bygget 24.10.2023, uten å finne avvik eller tegn til videre aktivitet.

Det er ikke observert problemer i ettertid.

Årsaken vurderes trolig å kunne være knyttet til anleggsarbeid i området, inkludert bygging av Bentsebrua skole og sprengningsarbeider under bakken.



## Forsikring

<b>Selskap</b> If Skadeforsikring Nuf	<b>Avtalenr</b> SP586990	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	05.06.2026	
3	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

## PERSONVERN



# Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad

**NB!**

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260111
Adresse	Sandakerveien 46 D		
Postnr.	0477	Sted	OSLO
Selgers navn	Mai Linn Nguyen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

08.08.2022

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

08.08.2022.

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

2000000

##### Polise/avtalenr.:

7896738

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var en jordfeil som ble oppdaget etter overtagelse, M-TEK AS var innom og utbedret feilen mai 2023. Skadestedet ble støpt igjen med hurtigherdende betong og derav et skall på den ene siden av flisen. Varmekablene fungerer som de skal.

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei  Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

M-TEK AS. Se vedlagt dokumentasjon.

## Vann/Avløp/Rør

### 6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei  Ja

### 7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei  Ja

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### 9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja

### 10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei  Ja

## Yttertak

### 11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei  Ja

### 12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

Har boligen loft?

- Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vennetjeneste - Installasjon av downlights i stue og legging av varmemefolie under laminatgulv (2022)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Jeg har ikke dokumentasjon på dette, da det er en vennetjeneste, men det har vært gjennomført tilsyn av Elvia AS (2025), brannforebyggende elkontroll av Oslo Vest Elektro AS (2026), samt utbedring av anmerkninger utført av Bravida AS (2026).

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Elvia AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Nei.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

**Radon**

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

**Garasje/Carport**

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Viser til saksnr. 2025/10247 hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Det er utstedt ferdigattest datert 18.05.2026 for tiltaket i Sandakerveien 46 D. Tiltaket, som omfatter bruksendringer og flytting av brannskille, er dermed endelig godkjent av PBE.

**Planer og offentlige godkjenninger**

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Det er meldt om pelsmøll i boder i andre oppganger i sameiet tidligere i år, men ikke i denne oppgangen.

**Andre relevante forhold**

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

#### **Beskrivelse:**

Engangsobservasjon av rotteunge under kjøkkenskiv i 2023. Anticimex tettet åpninger, og Lekkasjeteknikk AS gjennomførte rørinspeksjon uten funn av avvik eller aktivitet. Ingen problemer i ettertid. Trolig knyttet til anleggsarbeid i området.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av Mai Linn Nguyen

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.05.26 Side 1 av 2

Sandakerveien 46 sameie	<b>Vår ref.:</b> 446/45	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.11.1996
Sandakerveien 46 D	<b>Type:</b> Boligsameie	
0477 OSLO	<b>Eiere:</b> Mai Linn Nguyen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 876 011 182	<b>Seksjonsnr:</b> 45	

### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>4 611</b>	
Felleskostnader:	Avdrag felleslån	193
	Avdrag IN-lån	175
	Renter IN-lån	312
	Felleskostnader	3 575
	Renter felleslån	331
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	25

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	119 382	Gjeld siste årsoppg.:	120 460
Klient ajourf. lån:	7 175 740,29	Klient gj. s. årsoppg.:	7 240 396

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368169769, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 27.05.2026: 4 327 416

Andel av saldo: 57 974

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.03.2042 )

Lånenummer: 16369091550, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 27.05.2026: 2 848 325

Andel av saldo: 61 408

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2041 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Herstad Horgen

Adresse: Sandakerveien 46 B

Postnr/-sted: 0477 OSLO

Telefon: Mob.: 93086862

E-post: styret.sandakerveien46@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	14 838	Gjeld:	120 460	Andre inntekter:	624
		Utgifter:	8 654		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1948

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.05.26 Side 2 av 2

Sandakerveien 46 sameie	<b>Vår ref.:</b> 446/45	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.11.1996
Sandakerveien 46 D	<b>Type:</b> Boligsameie	
0477 OSLO	<b>Eiere:</b> Mai Linn Nguyen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 876 011 182		

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 224/335 - seksjon:45

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP586990

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0206

Etasje:	-1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Parkering: Sameiet er medeiere i Sameiet Gårdsplassen der det er mulig å leie parkeringsplass. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg og kan ikke leies ut eller overlates til andre ved f.eks. bruksoverlating. Venteliste for parkering finnes hos forretningsfører. Dersom selger leier en p-plass i sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker. Varmtvann inkl. i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



## INNKALLING 2026

# Sandakerveien 46 sameie

Tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00

Digitalt møte, oppstart 28. april

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie**

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte, oppstart 28. april.

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:  
28.04.2026 12:00 - 30.04.2026 12:00

Periode for avstemning  
30.04.2026 14:01 - 04.05.2026 14:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sandakerveien 46 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### 5. Andre saker

Det er ikke kommet inn forslag til saker fra seksjonseiere. Styret har et forslag om å forby bruk av kullgrill på balkonger og i fellesarealer.

#### 5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill

Bruk av kullgrill på balkongene utgjør en brannrisiko, og dette er følgelig forbudt i svært mange borettslag og sameier. Dette er imidlertid ikke omtalt i sameiets nåværende reglement, så styret foreslår å legge inn forbud mot bruk av kullgrill på fellesområder og balkonger i sameiets vedtekter og husordensregler.

**Forslag til vedtak:** Følgende tekst legges inn i sameiets vedtekter og husordensregler:

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Herstad Horgen, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Simon Widholm, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Herman Vale Hartgen, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng, Valgt fra 15.04.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Sissel Westrheim, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år

### **6.1 Valg av styreleder**

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Simon Widholm velges for 1 år.

Andrea Byfuglien velges for 1 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

### **6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen**

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>579 438</b>	<b>72 763</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	375 469	-2 335 310
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-231 659	2 840 338
Endringer i andre langsiktige poster	-37 664	1 646
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>106 146</b>	<b>506 675</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>685 584</b>	<b>579 438</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	870 550	764 857
Kortsiktig gjeld	-184 966	-185 418
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>685 584</b>	<b>579 438</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 711 118	2 388 031	2 717 176	2 754 249
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 711 118</b>	<b>2 388 031</b>	<b>2 717 176</b>	<b>2 754 249</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	33 676	0	0	0
Diverse inntekt	3	11 666	16 685	14 000	18 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>45 342</b>	<b>16 685</b>	<b>14 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 756 461</b>	<b>2 404 716</b>	<b>2 731 176</b>	<b>2 772 249</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	9 870	9 870	10 000	10 000
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		245 945	234 305	260 000	260 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	197 690	209 049	230 000	243 000
Kommunale avgifter/renovasjon		513 444	474 429	533 000	530 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	33 517	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 782	15 107	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	8	201 083	2 175 458	210 000	316 000
Revisjonshonorar		7 233	6 560	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		108 802	104 718	109 000	114 000
Andre honorar	9	15 430	501 322	8 000	10 000
Kontorkostnad		0	4 320	0	0
TV/bredbånd		270 460	292 716	280 000	182 000
Kontingenter og gaver		3 458	2 842	3 000	4 000
Forsikringer		200 561	178 112	200 000	220 000
Andre kostnader	10	7 510	19 136	0	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 889 767</b>	<b>4 331 460</b>	<b>1 942 000</b>	<b>1 992 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>866 694</b>	<b>-1 926 744</b>	<b>789 176</b>	<b>780 249</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>866 694</b>	<b>-1 926 744</b>	<b>789 176</b>	<b>780 249</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		24 934	31 745	3 078	3 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 987	3 710	0	0
Rentekostnad		520 146	444 020	531 869	496 505
<b>Netto finansposter</b>		<b>491 225</b>	<b>408 566</b>	<b>528 791</b>	<b>493 505</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>375 469</b>	<b>-2 335 310</b>	<b>260 385</b>	<b>286 744</b>
Overført sameiekapital		375 469	-2 335 310	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>375 469</b>	<b>-2 335 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	139 954	102 290
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>139 954</b>	<b>102 290</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		40 355	14 205
Andre kortsiktige fordringer		10 896	16 287
Forskuddsbetalte kostnader		90 210	200 561
Innestående konsernkonto og bank		729 089	533 804
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>870 550</b>	<b>764 857</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 010 504</b>	<b>867 147</b>

## Balanse 2025 Sandakerveien 46 sameie

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 414 858	-6 790 327
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 414 858</b>	<b>-6 790 327</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-6 414 858</b>	<b>-6 790 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	7 240 396	7 472 055
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 240 396</b>	<b>7 472 055</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 704	17 510
Leverandørgjeld		150 603	146 291
Påløpne renter		2 658	2 940
Annen kortsiktig gjeld		0	18 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 966</b>	<b>185 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 425 362</b>	<b>7 657 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 010 504</b>	<b>867 147</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erik Herstad Horgen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Herman Vale Hartgen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Simon Widholm  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 50 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 224, b.nr 335 i 0301 Oslo kommune. Sameiet eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP586990.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 939 920	1 823 964
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	6 330
3619 Dugnadstillegg	12 000	12 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	524 633	383 317
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	234 566	161 819
<b>Sum</b>	<b>2 711 118</b>	<b>2 388 031</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 23,08% i Sameiet Gårdsplassen. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Gårdsplassen er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3955 Fellesvaskeri	16 490	16 685
3999 Andre inntekter	-4 824	0
<b>Sum</b>	<b>11 666</b>	<b>16 685</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 505	47 376
6360 Annet renhold	0	3 648
6361 Fast renhold	88 938	83 937
6362 Skadedyrutryddelse	8 861	30 579
6364 Matteleie	13 315	12 567
6391 Snømaking/strøing/feiing	8 250	16 163
6392 Containerleie/tømming	6 246	3 696
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 574	5 727
6398 Felleskostnader	0	5 356
<b>Sum</b>	<b>197 690</b>	<b>209 049</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	27 330
6420 Bevar HMS	6 500	6 188
<b>Sum</b>	<b>6 500</b>	<b>33 517</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	478
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	7 984
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 224	5 177
6552 Driftsmateriell	8 183	1 469
6581 Programvare	4 375	0
<b>Sum</b>	<b>31 782</b>	<b>15 107</b>

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	44 712	6 473
6602 Vedlikehold VVS	0	6 760
6603 Vedlikehold elektro	58 016	20 760
6610 Andre vaktmestertjenester	11 410	17 387
6616 Vedlikehold vaskeri	0	3 289
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	15 625
6641 Malerarbeider	57 476	225 413
6644 Fasade/balkonger	0	1 820 271
6648 Vedlikehold dører og porter	29 469	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	30 237
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	29 243
<b>Sum</b>	<b>201 083</b>	<b>2 175 458</b>

**Note 9 - Andre honorarer**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 480	20 672
6730 Teknisk honorar	6 950	480 650
<b>Sum</b>	<b>15 430</b>	<b>501 322</b>

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	1 907	2 233
7770 Betalingskostnader	1 298	14 128
7771 Andre gebyrer	380	0
7773 Omkostninger innkreving	2 988	2 671
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	937	106
<b>Sum</b>	<b>7 510</b>	<b>19 136</b>

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 790 327	375 469	-6 414 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 790 327</b>	<b>375 469</b>	<b>-6 414 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 790 327</b>	<b>375 469</b>	<b>-6 414 858</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	vedlikehold	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	<b>16369091550</b>	<b>16368169769</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Betingelser:	annuitet, kvartalvis	
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 990 000	4 875 000
Lånesaldo 01.01:	2 967 802	4 504 254
Avdrag i perioden:	93 427	138 232
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 874 374</b>	<b>4 366 022</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 276 252	3 480 147

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368169769	1	139 841	139 841
	1	139 039	139 039
	3	131 828	395 484
	4	131 027	524 108
	4	128 623	514 492
	1	127 830	127 830
	4	127 822	511 288
	3	123 014	369 042
	1	106 989	106 989
	3	106 188	318 564
	3	103 784	311 352
	1	79 324	79 324
	1	70 703	70 703
	1	67 306	67 306
	1	65 703	65 703
	1	64 902	64 902
	1	61 889	61 889
	1	61 697	61 697
	2	58 491	116 982
	1	54 485	54 485
	1	48 877	48 877
	2	47 274	94 548
	1	44 870	44 870
	1	13 185	13 185
	1	12 119	12 119
	2	11 187	22 374
	1	9 855	9 855
	1	8 390	8 390
	1	5 593	5 593
	1	5 194	5 194

## Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369091550	2	84 041	168 082
	1	77 250	77 250
	5	71 308	356 540
	1	70 459	70 459
	1	69 610	69 610
	1	68 761	68 761
	1	65 365	65 365
	4	62 819	251 276
	7	61 970	433 790
	4	59 423	237 692
	5	58 574	292 870
	1	57 725	57 725
	4	53 481	213 924
	1	51 783	51 783
	2	50 085	100 170
	1	47 538	47 538
	1	36 503	36 503
	4	35 654	142 616
	4	33 107	132 428

Det er et usikret lån som ble benyttet i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

## Resultat og balanse med noter for Sandakerveien 46 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sandakerveien 46 sameie**

Styreleder	Erik Herstad Horgen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Herman Vale Hartgen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Simon Widholm (sign.)	11.03.2026

Til årsmøtet i Sandakerveien 46 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 46 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

#### Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-13 15:09:03 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Sandakerveien 46 sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Herstad Horgen  
Styremedlem, Simon Widholm  
Styremedlem, Herman Vale Hartgen  
Varamedlem, Vibeke E. Høsteng  
Varamedlem, Sissel Westrheim

Styret i Sandakerveien 46 sameie består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sandakerveien 46 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandakerveien 46 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 876011182

Sandakerveien 46 sameie består av 50 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sandakerveien 46 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586990. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sandakerveien 46 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av styreperioden 2025/2026:

- Koordinert tilsyn av ildsteder utført av Brann- og redningsetaten
- Løpende kontroll av brannvarslere (v/vaktmester)
- Formidlet HMS-informasjon til beboere

## Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreperioden 2025/2026 jevnlig avholdt styremøter. Nedenfor oppsummeres de viktigste sakene styret har jobbet med i løpet av perioden.

- 1) Styret har fortsatt arbeidet i forbindelse med oppretting (hos Plan- og bygningsetaten) av feilregistrerte plantegninger for D-oppgangen. Det ble søkt om ferdigattest i april 2025, som ble innvilget måneden etter. I forbindelse med denne saken kom det fram at det måtte søkes om bruksendring for et bad i en av de berørte leilighetene. Styret engasjerte arkitekt, som søkte om dette på vegne av sameiet, og status i april 2026 er at saken trolig er i ferd med å bli godkjent og avsluttet hos kommunen.
- 2) Styret for 2024/2025 sa opp avtalen sameiet hadde med leveranse av TV/bredbånd hos Telia og inngikk avtale med Telenor med gyldighet fra og med 1. oktober 2025. Dette ble fulgt opp av styret for 2025/2026, og kabling inn til leilighetene og leveranse av routere ble utført i september 2025. Dette har medført en besparelse for sameiet.
- 3) Styret har koordinert gjennomføring av tilsyn fra Brann- og redningsetaten av ildsteder i sameiet. Dette ble gjort sist i 2015. Styret utarbeidet liste over kjente ildsteder i sameiet, sendte ut e-post for å få avdekket om flere har ildsted og fulgte opp overfor Brann- og redningsetaten. I etterkant av tilsynet sendte Brann- og redningsetaten en rapport med liste over tiltak som må gjennomføres. Små saker er videreformidlet til vaktmester, mens en litt større sak om å bedre tilgangen for feiere på taket er lagt inn i sameiets vedlikeholdsplan.
- 4) Styret har fått informasjon fra Oslo kommune om at det er enkelte leiligheter som har et annet bruksenhetsnummer registrert hos Usbl enn det som er registrert hos Kartverket. Den opprinnelige henvendelsen fra kommunen ble sendt til en person som hadde sluttet i styret for flere år siden, men styret ble gjort oppmerksom på saken av en beboer i januar 2026. Styret bør rette opp i Usbl slik at numrene blir like som hos Kartverket, men har avventet inntil saken nevnt under punkt 1 ovenfor skulle avsluttes siden man i den pågående saken hos kommunen henviser til eksisterende bruksenhetsnumre. Denne saken må derfor følges opp videre av nytt styre.
- 5) Styret har oppdatert og utvidet vedlikeholdsplaner og årshjul (inkludert HMS-saker). Styret har foretatt den årlige HMS-gjennomgangen og den årlige gjennomgangen av risikovurderinger. Styret har lagt ut HMS-informasjon i Facebook-gruppa.
- 6) Styret har iverksatt diverse mindre vedlikeholdsarbeider gjennom året, blant annet av varmtvannstankene.
- 7) Styret har begynt planleggingen av dugnad for våren 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sandakerveien 46 sameie tirsdag 28.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte, oppstart 28. april.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Erik Herstad Horgen

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Herstad Horgen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 70.000, altså uendret fra året før, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 70 000,- ble godkjent

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Forslag om å forby bruk av kullgrill**

Følgende tekst legges inn i sameiets vedtekter og husordensregler:

"Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller fellesområder. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt, forutsatt at dette skjer på en brannsikker måte og uten å være til unødig sjenanse for øvrige beboere."

Vedtektsendring besluttet med 2/3 flertall.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 10

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styreleder**

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år

## **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Simon Widholm velges for 1 år.

Andrea Byfuglien velges for 1 år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Simon Widholm for 1 år.

Valgt ble: Andrea Byfuglien for 1 år.

## **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Vibeke Høsteng velges for 1 år.

Sissel Westrheim velges for 1 år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Vibeke Høsteng for 1 år.

Valgt ble: Sissel Westrheim for 1 år.

## **6.4 Valg av medlemmer til Gårdsplassen**

Erik Herstad Horgen velges for 1 år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Erik Herstad Horgen for 1 år

## Protokoll for Sandakerveien 46 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Baadstø (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Erik Herstad Horgen (sign.)	05.05.2026

**Vedtekter**  
**for**  
**Boligsameiet Sandakerveien 46**  
**Org nr 876 011 182**

Vedtatt i årsmøte den 2. mars 2006 i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

### **Historikk**

- 1 Revidert 18.6.2002
- 2 Revidert 24.1.2006
- 3 Revidert 11.3.2008
- 4 Revidert 17.4.2018
- 5 Revidert 14.5.2021
- 6 Revidert 20.4.2023

### **1 Navn**

Boligsameiet har forretningsfører Boligbyggelaget Usbl, med kontor i Oslo. Frem til 2005 besto sameiet av 38 boligseksjoner (og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.09.88. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art. G nr. 224 B nr 335. Etter ombygging av næringsseksjonene består sameiet av 38 seksjoner over kjelleretasjene og 12 boligseksjoner under kjelleretasjene.

### **2 Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Sameiets husordensregler foreligger som et separat dokument hvilket beskriver beboerens forpliktelser i forhold til ro og orden.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer, både innen- og utendørs, til oppbevaring, parkering eller lignende av private gjenstander, kjøretøy osv, med unntak av plassering av tråsykler i oppsatte sykkelstativer utenfor sameiet og i felles sykkelrom. Styret kan gi tillatelse til seksjonseier eller leietaker for midlertidig bruk av fellesarealene til f.eks inn- eller utflytting, oppussing osv., men dette må tilsøkes styret skriftlig og godkjennelse må foreligge før arealene kan benyttes. Ved mislighold av vedtekten kan styret få gjenstander, kjøretøy eller lignende fjernet uten å gi forvarsel til beboer(e) og på ansvarlig beboers bekostning.

### **3 Fellesutgifter (Husleie)**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Det forventes at alle naboer bidrar til sameiet under dugnaden. De som ikke kan møte uten gyldig grunn skal betale et gebyr på kr 300.

### **4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Seksjonens vinduer, balkongdører og terrasse regnes som en del av det innvendig hvilket tilhører den enkelte seksjonen, men fargen på det utvendige bestemmes kun av styret for hele bygget og alle seksjonseiere plikter å overholde fargebestemmelsen. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## **5 Vedlikeholdsfond**

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **6 Registrering av seksjonseiere og beboere**

1. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
2. Alle seksjonseiere plikter å informere styret ved forretningsføreren om et aktuelt telefonnummer hvor de kan nås i tilfellet nød.
3. Ved utleie av leilighet skal både eieren og beboeren melde sitt telefonnummer. Disse skal være oppdatert.
4. Ved flytting fra en seksjon skal eieren av seksjonen rydde i sine kjellerboder og overføre bodene i tom og ulåst tilstand slik at de kan overtas av ny eier.
5. Kjellerboder som ikke tømmes vil bli tømt for fraflytterens regning. Nårleieboer flytter fra en seksjon skal eieren melde dette til styret. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere at søppel ikke er blitt plassert i boder eller på fellesområder, og eventuelt betale for opprydding av sine leieboers etterlatte eiendeler.

## **7 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer i 1 år. Styret velges av årsmøte for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## **8 Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

## **9 Avgjørelser**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Fakturaer til under kr 20. 000 kan godkjennes av styreleder alene såfremt det ikke gjelder egne kostnader, dette for å forenkle godkjenningen og bidra til rask behandling av regninger.

## **10 Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **12 Møteledelse og avstemming**

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

### **13 Om årsmøte**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstrahusstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøte.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **14 Revisjon og regnskap**

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

### **15 Forretningsfører**

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **16 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse se om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **17 Fravikelse**

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

## **18 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

Vannskader/lekkasjer: Hvis det oppstår vannlekkasjer, og disse har sin opprinnelse på grunn av dårlig eller manglende vedlikehold i forbindelse med bad, sluk, membran, varmtvannstank og lignende, skal den som bruker sameiets forsikring dekke alle utgifter inklusiv egenandelen selv. (Vedtatt på sameiermøte 18.6.2002)

## **19 Vedlikehold**

Eierne plikter å vedlikeholde leilighetene sine der det kan ha konsekvenser for andre beboere eller bygningens fasade. Slik vedlikehold kan kreves utført av styret på eierens bekostning dersom det oppfattes mislighold. Dette gjelder for eksempel utvendig eiendom, slik som vinduer og balkonger, interne rør, elektriske anlegg som er brannfarlige osv.

## **20 Husdyr**

Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er ikke tillatt.

## **21 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **22 Habilitetsregler for årsmøte og styre**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **23 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

# Husordensregler

## Hvorfor regler?

*Regler er ikke for å gjøre livet vanskelig for noen, men tvert imot for å skape et bedre miljø for alle. Tenk deg hvordan du kan gjøre din del for miljøet vårt. Regler virker often meningsløse inntil man selv får bruk for dem. Sett deg selv i andres situasjon før du ser bort fra punktene nedenfor. Spesielt er det viktig med regler for støy og sikkerhet i et bygg som vårt. Kanskje det ikke virker urimelig å henge opp et bilde eller noen hyller kl 22 om kvelden, men husk at dette høres meget godt i alle etasjer og oppganger.} Husordensregler vurderes av styret på sameiemøtet hvert år.*

## Hva gjør jeg hvis en nabo bråker?

- 1 Spør deg selv -- er støyen rimelig? Skjer det på dagtid og bråket gjelder arbeid så må det anses som rimelig, gitt omstendighetene. For eksempel, hvis noen pusser opp eller flytter inn er det rimelig at de støyer litt.  
  
Hvis det fortsetter utover den tiden når det skal være kveldsro (18:00) eller nattero (23:00), er det ikke akseptabelt, da alle skal observere disse tidene uansett -- se nedenfor.
- 2 Hvis støy er både sjenerende og urimelig, gitt tiden og andre omstendigheter, bør du i første omgang ringe på hos den som bråker og informere dem på en høflig måte om at du føler deg sjenert av lyden. Minn dem på husordensreglene og vis dem respekt og høflighet.  
  
Husk at gården er svært lytt og at naboen kanskje ikke har tenkt over at andre kan høre noe. Dette er ofte tilfellet, og det blir slutt på saken.
- 3 Hvis den du møter oppfører seg fiendtlig eller ting ikke forbedrer seg over lang tid, bør du ta kontakt med styret om informere om forholdet - men tenk to ganger før du vekker noen midt på natta.
- 4 Hvis du har et problem med en nabo over lang tid, må du sende en skriftlig klage til styret, med kopi til forretningsføreren. Klagen må være skriftlig for å være gyldig.
- 5 Når det gjelder usedvanlig høy lyd, eller anelse om vold, bør du ringe til politiet og be dem undersøke saken. Politiet vil sannsynligvis komme og ringe på hos deg først for å sikre seg om at klagen er gyldig. Dette bør være en sist utvei.

## **Ytre orden**

### **Fellesarealer**

Forgården, bakgården, trappeoppgangene og fellesareal i kjeller skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette omfatter også sykler (bortsett fra ved sykkelstativer), sportsutstyr og annet utstyr som benyttes ofte eller daglig, men ikke barnevogn eller rullestol. Sykler er kun tillatt plassert i godkjent sykkelrom i kjeller, eller i egen bod. Dette er i henhold til generelle brann og rømningsforskrifter. Gjenstander som ikke fjernes av beboeren vil bli fjernet av vaktmesteren til beboerens bekostning.

### **Avfall og renovasjon**

Avfall og annet materiale som skal til renovasjon skal plasseres i de beholderne som er satt ut foran. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller på gårdsplassen rundt beholderne.

### **Felles inngangsdører**

Hovedporten og inngangsdørene til de respektive oppganger skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller. Eventuell lufting skal kun skje gjennom vinduene i trappeoppgangene. Ringeklokken ved porten skal kun være utstyrt med standardskilt. Klisterlapper eller hjemmelagde skilt er ikke tillatt benyttet. Skilt kan skaffes ved styret.

### **Fysiske arbeider knyttet til gården eller leiligheten**

Alle tiltak av typen oppussing, ombygging eller vedlikehold som blir synlige utenfor leiligheten, krever skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er ikke lov å male eller bestille vinduer i en annen farge enn den som er bestemt av gårdens styre. Styret kan kreve maling av vinduene slik at fasades integritet opprettholdes.

Tilsvarende tiltak som ikke blir synlige utenfor leiligheten, kan kun utføres dersom det tas tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere. Dette hensynet omfatter blant annet:

- At alt arbeid utføres på en måte som ikke skaper risiko for skader på gårdsbygningen eller andre leiligheter.
- At alt arbeid utføres på en slik måte at øvrige beboere ikke blir uhensiktsmessig forstyrret. Bråkete arbeid mellom klokken 18.00 og klokken 08.00, og hele dagen på søndager og helligdager er ikke tillatt.

Alle beboere plikter å forsikre seg om at elektriske anlegg, vannrør og lignende er i forsvarlig stand, og straks sørge for at fagfolk utfører nødvendige forbedringer dersom dette er påkrevd. Brannsløkker og røykalarm skal kontrolleres hvert år i hver enkelt leilighet og bestandig være i brukbar stand.

## **Indre orden**

### **Hensyn til øvrige beboere - kvelds-/nattero**

Det skal alltid vises hensyn når naboer har rimelig grunn til å klage om bråk.

- 1 All bruk av leilighetene skal ta hensyn til øvrige beboere.
- 2 Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt. (Se også punkt under arbeid knyttet til leilighet eller gård.) Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00.
- 3 På lørdag og søndag og offentlig ferie skal det være nattero til klokken 08.00. Bruk av hammer og drill (kontaktverktøy) skal ikke brukes etter kl 18 da disse er særlig sjenerende. Bruk av vaskemaskin mellom kl 23 og kl 07 er forbudt.
- 4 Fester skal avtales med de nærmeste naboer og varsles de øvrige beboere i forveien. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.
- 5 Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på fellesarealer, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.
- 6 Røykere må gjøre sitt ytterste for å unngå at røykelukt sjenerer de øvrige beboerne. Røykelukt transporteres gjennom ventilasjonssjakt, åpne vinduer og dører. Slukkede sneiper skal kastes i søppel på en trygg måte.
- 7 Kasting av sneiper på bakken er forbudt da disse er både usmaklig og ikke biologisk-nedbrytbare. Spyting er ikke tillat på fellesområder av smaks og helsemessige grunner.

### **Boder**

Beboerne plikter å sikre kjellerbod med lås som på tilstrekkelig vis holder uvedkommende ute. Bodene skal kun benyttes til lagring av trygge gjenstander. Oppbevaring av mat eller farlig materiale er ikke tillatt. Bod skal heller ikke benyttes til plassering av fryser, kjøleskap, vaskemaskin eller lignende.

### **Husdyr**

Husdyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er ikke tillatt.

### **Dugnad**

Alle beboere plikter å stille på dugnad. Styret kan innkalle til en vårdugnad og en høstdugnad. Ved manglende fremmøte kan styret ilegge beboeren et gebyr.

## **Balkonger**

Har leiligheten egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade. Det skal ikke brukes salt til å rydde snø da dette skader betongen.

## **Rør og vannskade**

Vannlekkasjer som har sin opprinnelse i den enkelte leiligheten er eierens ansvar, eller en sak mellom eierer hvor flere er involvert. Sameiets forsikringsselskap dekker bare vannskader som oppstår plutselig og uforutsett. Skader som skyldes dårlig håndverksmessig arbeid eller mangelfullt vedlikehold vil ikke forsikringsselskapet dekke.

## **Gyldighet**

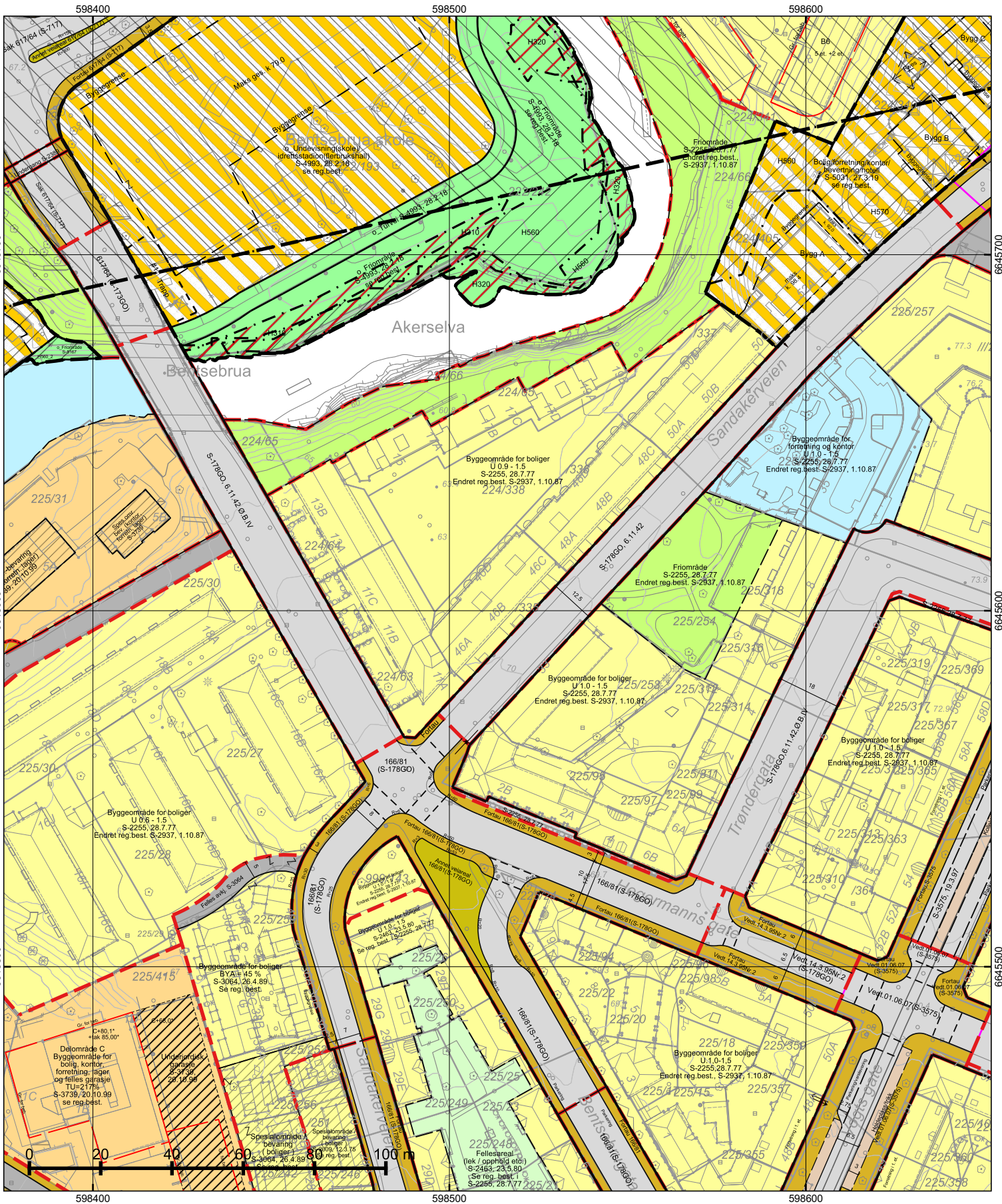
Husordensreglene gjelder for alle beboere, uavhengig av om beboeren selv er aksjonær, medlem av styret eller har en leieavtale basert på fremleie. Leietager plikter å informere leilighetens øvrige beboere om de reglene som følger av husordensreglene.



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 158534/ 86533694</p> <p>Adresse: Sandakerveien 46</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 224/335</p>		



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.05.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

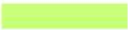

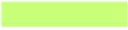
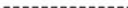
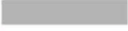

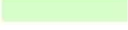



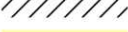























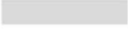
































– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1  
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4  
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158534/ 86533694	Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 46	Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/335	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	76 - Felles underjordisk anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		913 - Formålgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	142 - Forr./kontor/industri		932 - Regulert kant kjørebane
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		Formålgrense
	312 - Fortau		Foreløpig plan
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Plangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	330 - Parkering/utfartsparkering		Grense for bebyggelse
	452 - Lek/opphold/sport		Underjordisk anlegg
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3031 - Turveg		Oppheving av eiendomsgrense
	3040 - Friområde		Inn-/utkjøring
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Avkjørsel
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

598200

598500

598800

6645900

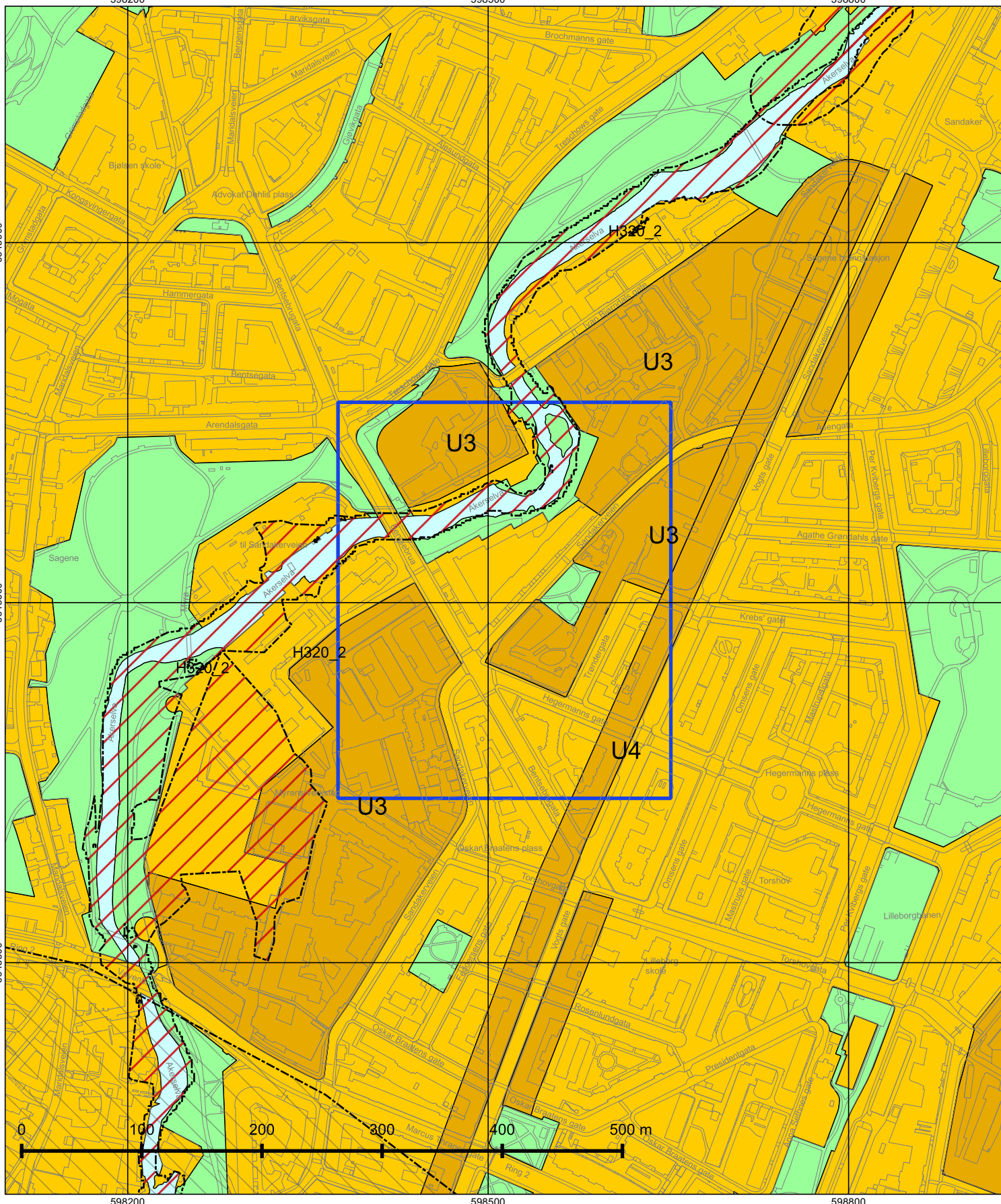
6645900

6645600

6645600

6645300

6645300



598200

598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158534/86533694

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

*Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).*

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Sandakern 50

A-B-C

9  
Nr. 12/15 /  
1945

Vainingshüt

ANMELDELSE.

25 bl. tegninger

112



N.D.

1030/39

Duplikat sendt brannsjefen.

## Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

U

på matr.nr. 50 Sandakerveien, Blokk A, B og C.

Innlevert 20. juni 1939

Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21. juni 1939

Oppmålingsvesen  
Mott. 22. JUN. 1939

Reg. chefen jr. W.  
mott. 22. JUN. 1939

Sandakerveien 50 blokk A.B.C  
Bygningssjefens eksp. av 21/6-39

Sendes hr. reguleringsjefen.

Grensene for nr. 50 Sandakerveien er inntegnet med grønt på blad 1.

Det er innkommet begjæring om oppdeling av eiendommen i flere matr.nr., men delingsplanen er ennå ikke godkjent.

På nr. 50 Sandakerveien hviler etter oppgave av 27/4-37, tgl. 7/9-37 en refusjon for gategrunnserhvervelse til Sandakerveien på kr. 11443.61, som forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo oppmålingsvesen 23 juni 1939.

2  
M/GL

Sandakerveien 50 blokk A, B og C.  
Oppm.sjef.eksp.av 23/6 39.

Bendes herr vannverkssjefen.

Regulerings og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Sandakerveien er regulert 12,5 m bred.

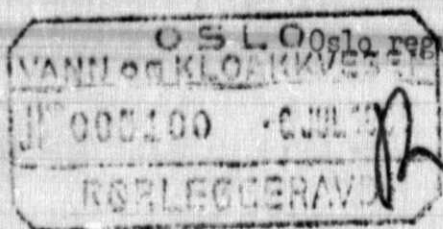
Gatas regulerte profil ved Bentsebrugatas nordside er kote 69,10. Heffra stiger det mot nordøst med 1:36,8 etter midtlinjen til kote 72,05 og videre med 1:20,8. Fortaustigningen er 8 cm.

For eiendommen er av reguleringsrådet i møte 4/7 1939 ved første gangs behandling vedtatt bebyggelsesplan som fastsetter indre byggelinjer og gesimshøyder.

Byggelinjene er vist med blått på situasjonsplanen og gesimshøydene kote 86,05, kote 87,50 og kote 88,95 er tegnet inn på fasadeopprissene bl. 18 og 19 med blå linjer og tall.

Bebyggelsesplanen er vedtatt under forutsetning av at arealet mellom bygningene opparbeides etter en plan godkjent av bygningsrådet og at det ved anmeldelsen redegjøres for innkjørselen fra gata.

For strøket gjelder byplanvedtekt 96, stadfestet av arbeidsdepartementet 9/1 1934, 28/3 1936 og 26/11 1937.



EAF/GE.

J.nr. 5100/1939. matr.nr. 50 Sandakerveien, Bl. A, B og C.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergolver kote + 66,00, + 64,55 og + 63,00 approberes med uttrekk til Akerselva.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sunnhetsforskriftenes § 6.

Den del av bygningen som ikke dreneres må støpes vanttett til over terreng på en av bygningsvesenet godkjent måte

3

I den vanntette stöp må anordnes en vanntett stöpt kum, hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetting og fast forbindelse med avløp.

For övrig må bygningen dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter høyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolv er høyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg nødvendig.

Der må sørges for nødvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er ca. 50 m. i Sandakerveien.

Såfremt ledninger går over fremmed grunn må tinglyst erklæring avgis.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggolver eller banketter. Senking av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekking for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 11 juli 1939.

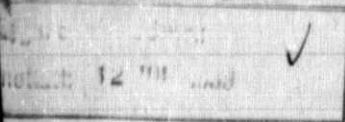
*Arvid Berg* *Blanc-Hors*

Oslo byråd til uttalelse.

*Oslo 12/7 - 39*  
*A. Stille*

12/26/38

30/38





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Entreprenør Hogne Myrvold & Co. as  
PB. 364 Sentrum  
0102 OSLO

KOL

Dato: 03 NOV. 2004

Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200108621-21 Saksbeh: Vibeke Arnesen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 46B Eiendom: 224/335/0/0  
Tiltakshaver: Torshus AS Adresse: Sandakerveien 52, 0477 OSLO  
Søker: Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL Adresse: Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

**FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 46B**

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3

  
Ane Poulsson  
for avdelingsenhetsleder

  
Vibeke Arnesen  
saksbehandler

Kopi: Ansvarlig søker  
Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen  
Sørligata 10 B  
0557 OSLO  
he-niels@online.no

Dato: **05 AUG. 2009**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714299-7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Thea Rynning	Arkivkode: 531
Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 46	Eiendom: 224/335/0/0	
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 46 v/ Stian Lund	Adresse: Sandakerveien 46, 0477 OSLO	
Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen	Adresse: Sørligata 10 B, 0557 OSLO	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Fasadeendring	

---

### FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 46

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og næring - Tett by

*for*   
Marianne Kaperdal  
enhetsleder

  
Thea Rynning  
saksbehandler

**Kopi til:**

Sameiet Sandakerveien 46 v/ Stian Lund, Sandakerveien 46, 0477 OSLO, stian.lund@lilleborg.no



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS  
Postboks 266  
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:

Vår ref.: 201614652-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 17.02.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 46 Eiendom: 224/335/0/0  
Tiltakshaver: SANDAKERVEIEN 46 SAMEIE Adresse: Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO  
Søker: PEWI AS Adresse: Postboks 266, 3051 MJØNDALEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Sandakerveien 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 6 skorsteiner, mottatt 13.2.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614652			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Skråfoto	Unummerert		1/5

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til:**  
SANDAKERVEIEN 46 SAMEIE, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,  
styret.sandakerveien46@gmail.com

Arkitekt Maria Zachariassen  
Vøyensvingen 3B  
0458 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 02.05.2025  
202301916 - 19 Mari Helene Slagsvold  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: SANDAKERVEIEN 46D Eiendom: 224/335/0/0  
Tiltakshaver: Sandakerveien 46 Sameie Søker: Arkitekt Maria Zachariassen  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest – Sandakerveien 46 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av brannskiller, mottatt 01.04.2025.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301916			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1			6/4
Plan 2	A20-2	11.06.2024	16/4

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Mari Helene Slagsvold - saksbehandler**  
**Sophie Sterud - enhetsleder**

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Sandakerveien 46 Sameie, Vøyensvingen 3B, 0028 OSLO

Mai Linn Nguyen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
2025/10247-16

Saksbehandler  
Karine Bue Iversen

Dato  
18.05.2026

Eiendom: 224/335

Ansvarlig søker: Spor Arkitekter AS

Tiltakshaver: Sandakerveien 46 Sameie

## Ferdigattest – Sandakerveien 46 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendringer og flytting av brannskille, mottatt 21.04.2026.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjent tegning

Tegning som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/).



Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen  
saksbehandler  
enhet 3-ukers byggesaker

*Sophie Katrin Sterud*  
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

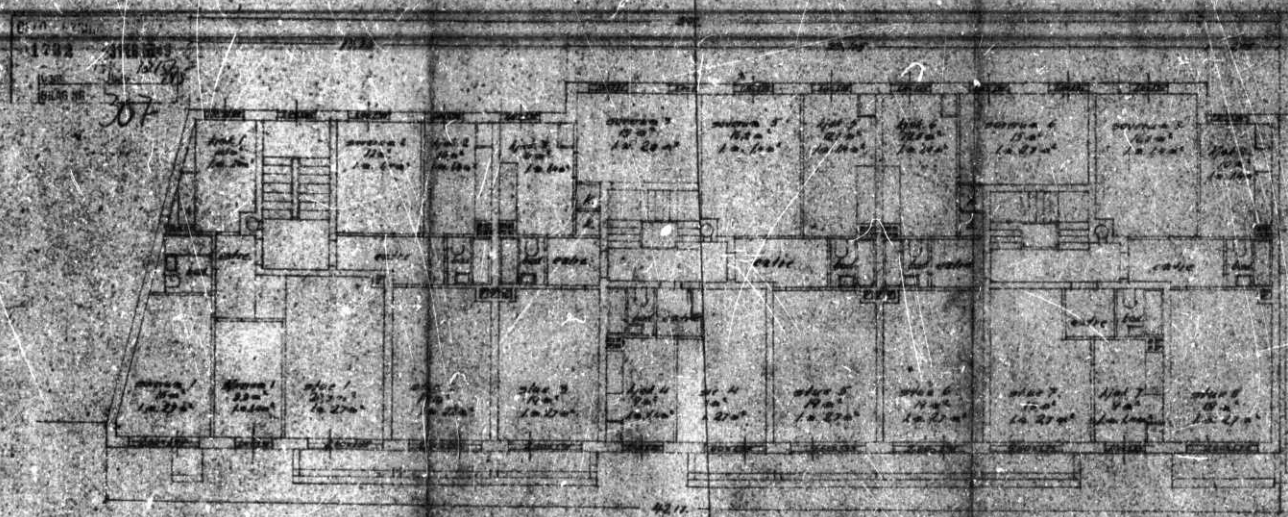
Vedlegg:  
E1 - Dagens planløsning  
Gjennomføringsplan

Mottakere:  
Spor Arkitekter AS, Håvard

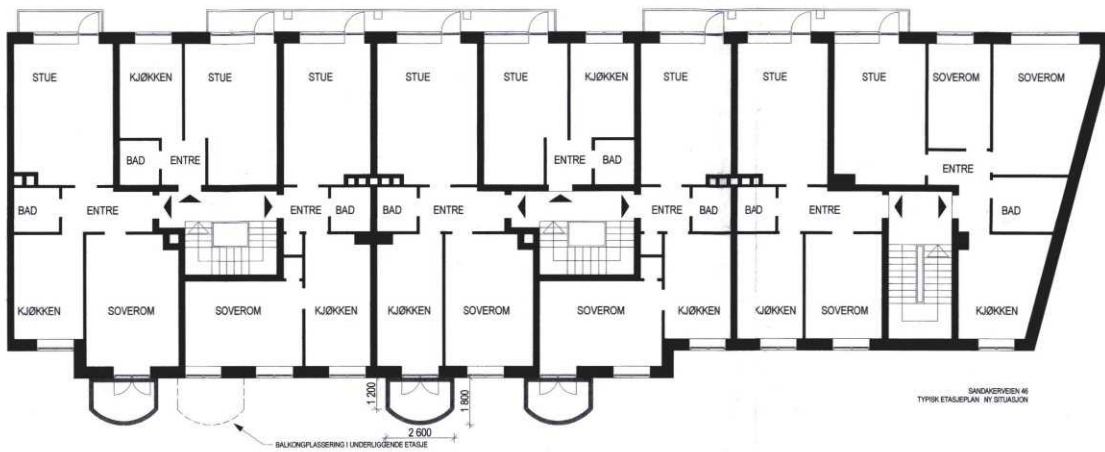
Kopi til:  
Sandakerveien 46 Sameie, Erik Horgen

Grundskizze des Block C.  
Anlageplan  
1:100

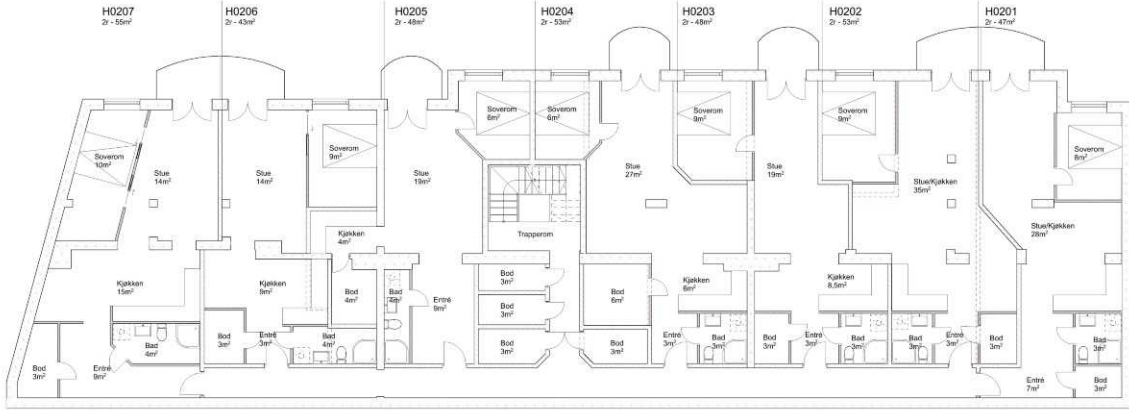
NEUFOTOGRAFENT-19.3



1909. 5-9-09  
architectural  
architectural



Rev. nr.	Oppgaver	Dato:
<b>BYGGEMELDING</b>		
SANDMERVEIEN 46 NYE BALKONGER		
Gnr. 224 Bnr. 335		
TYPISK ETASJEPLAN - NY SITUASJON		
Plan: 08/02/06	Ark: 1:100	
Sign: [Signature]	Kont: [Signature]	Dato: 07-20
<b>Sivilarkitekt Henning Nielson</b>		
GESP arkitektkontor		
Sørligste 108 0577 Oslo		
Tlf. 22 67 05 59		
Nokst. 935 33 304		
E-POST: henning@online.no		
ORG. NR. 985 209 050		



<b>Prosjekt</b>	
<b>Sandakerveien 46</b>	
Stadionveien Sandakerveien 46 0415 Oslo	Dr. dir. 124335
Prosjektleder <b>Arkitekt Maria Zachariassen</b> Veierstrømgaten 10 0405 Oslo	
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, bygging eller bruk av andre tegninger og dokumenter uten skriftlig samtykke.	
Dato <b>21.12.2022</b>	
Tegning <b>Plan 2</b>	Skala: 1:100 Tegnings: A20-2



# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

**62-1502**

Begjærings skjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten,	<b>TINGLYST</b> DAGBOKNR.: <u>54806</u> 13 AUG 2004	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering
---	---	---

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

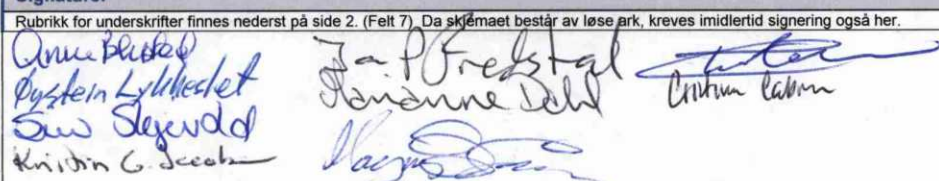
1. Eiendommen som begjæres seksjonert				
Kommunennr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Seksjonsnr.
<b>0301</b>	<b>OSLO</b>	<b>224</b>	<b>335</b>	<b>1,2,3, 42-50</b>

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>	
280981 [redacted]	Magnus Bjurling	1	1/1	
160273 [redacted]	Siw Skjervold	2	1/1	
961 917 980	Torshus AS	3,46,48,49	1/1	
090578 [redacted]	Øistein Lykkeslet	42	1/1	
160880 [redacted]	Helle Rambø	43	1/1	
180673 [redacted]	Marianne Dahl	44	1/1	
070172 [redacted]	Jan Petter Fredstad	45	1/1	
250275 [redacted]	Kristin Jacobsen	46 47	1/1	
040272 [redacted]	Pål Arvid Nesbø	50	1/2	
060976 [redacted]	Cristina Cabrera	50	1/2	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	68		49	B	81					
2	B	56		50	B	82					
3	B	99									
42	B	59									
43	B	59									
44	B	61									
45	B	73									
46	B	73									
47	B	84									
48	B	77									
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
<b>SUM BRØK (TELLERE)</b>				3386				<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b>			


 Doknr: 54806 Tinglyst: 13.08.2004 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Reseksjonering innebærer: Eierbrøk for snr. 1,2,3,42,43,44,45,46,47,48,49 og 50 endres uten arealoverføring Ingen andre endringer.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



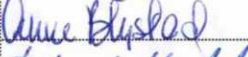

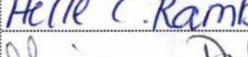

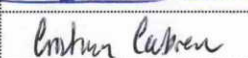
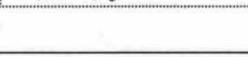
## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

**62-1502**


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

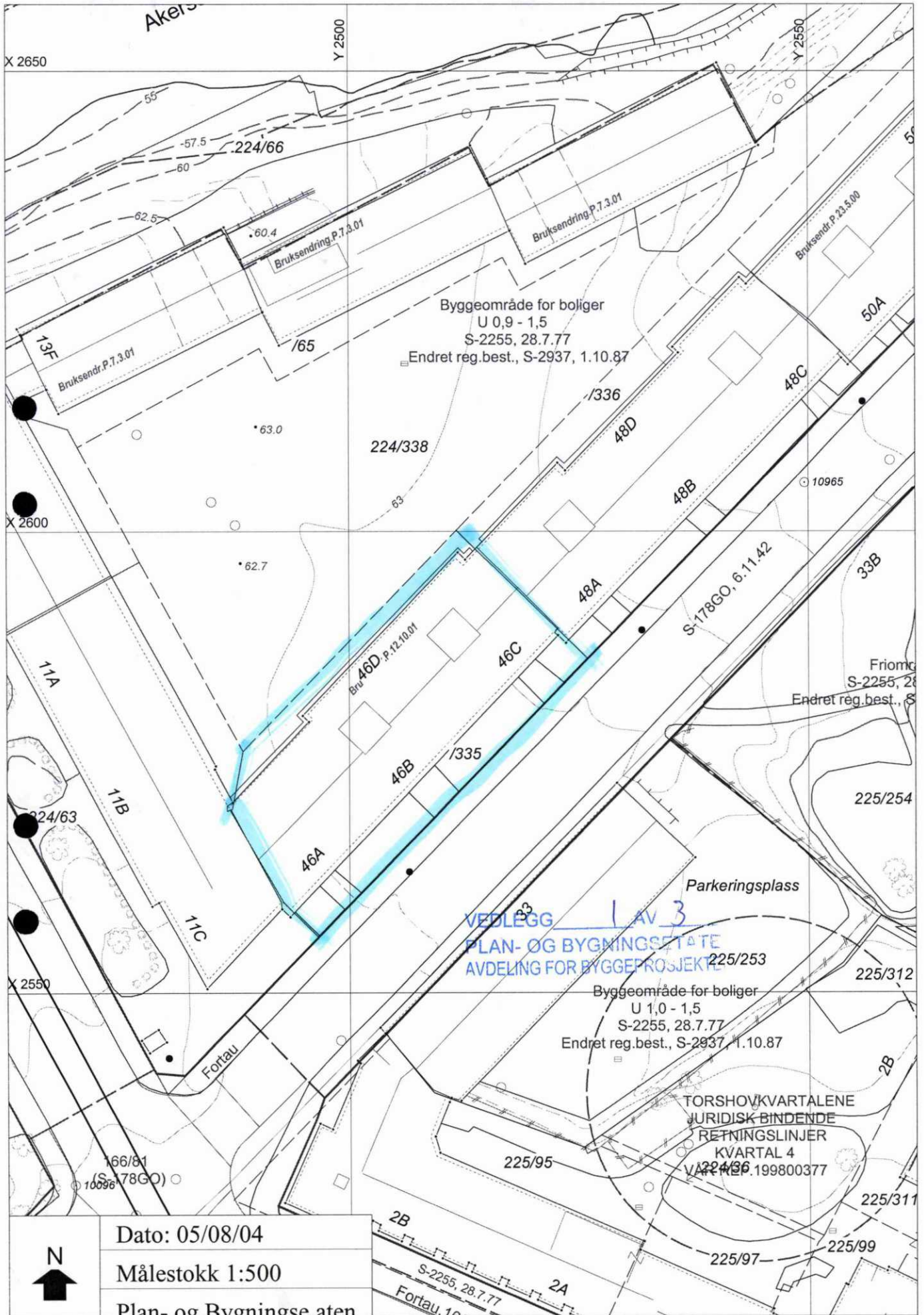
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Oslo 23/05-04		Magnus Bjurling	
Oslo 27/5-04		Siw Skjervold	
Oslo 24/5-04		Torshus AS	
Oslo 25/5-04		Øistein Lykkeslet	
Oslo 28/5-04		Helle Rambø	
Oslo 27/5-04		Marianne Dahl	
Oslo 27/5-04		Jan Petter Fredstad	
Oslo 28/5-04		Kristin Jacobsen	
Oslo 29/5-04		Pål Arvid Nesbø	
Oslo 31/5-04		Cristina Cabrera	

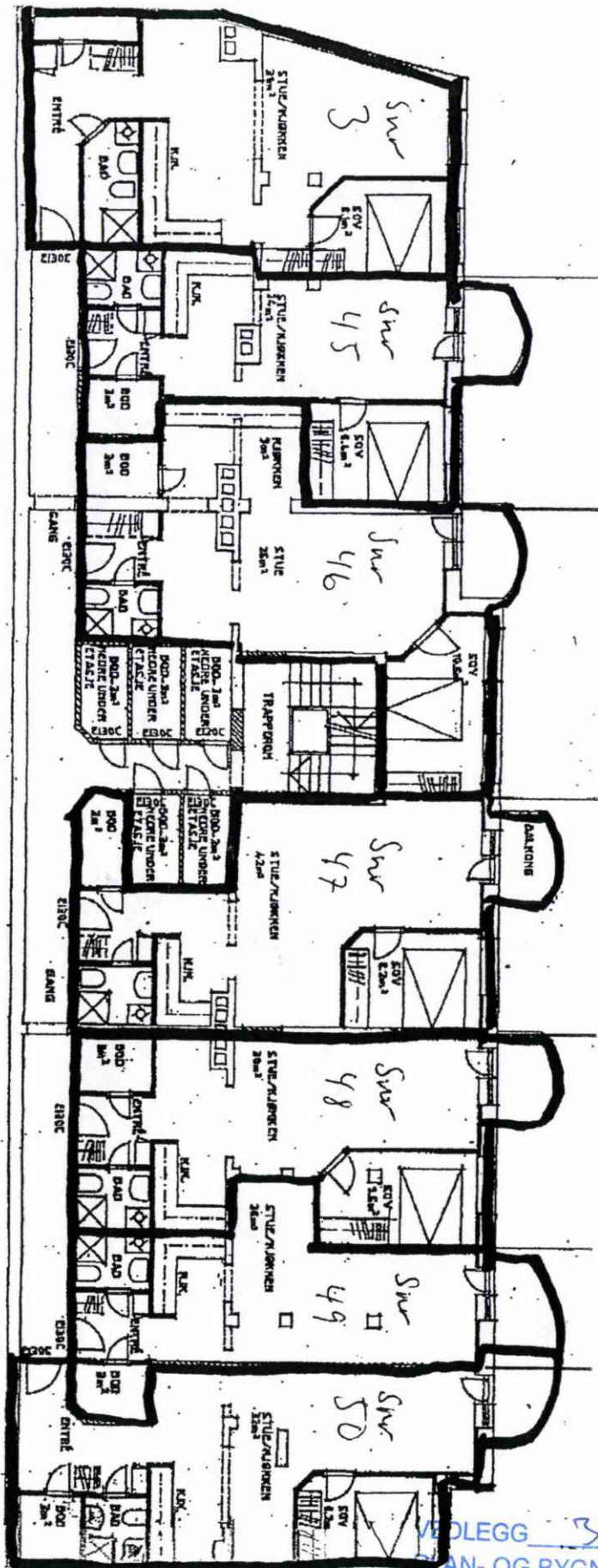
## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
224	335		1-3+42-50
<b>i Oslo kommune</b>			
Dato	Underskrift	Stempel	
10/8-2004	Anne Svendsen		
Noter:			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.</li> <li>6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)</li> <li>9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.</li> <li>10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.</li> <li>11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.</li> <li>12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>			







PHOTODIVIA. MAL. 1:2  
 1. UDLØBETRYKKE  
 SANDRETTEN 416.

546.  
 224/335

UTLEGG 3 AV 3  
 PLAN- OG BYGNINGSET  
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEK

TINGLYST  
DAGBOKNR.: 54806  
13 AUG 2004  
OSLO SKIFTERETT  
OG BYSKRIVEREMBETE



## Skaderapport

**Saksnr. : 23-1884**

**Dato .....: 23.05.23**

### **Oppdragsgiver**

Mai Linn Nguyen  
Sandakerveien 46D  
0477 Oslo  
Tlf: 41305839

M-TEK AS

Telefon: 04915

E-post: firmapost@m-tek.no

Internett: www.m-tek.no

FO 984 679 920 MVA

Etablert 1987

---

### **Skadested**

Mai Linn Nguyen  
Sandakerveien 46D  
0477 Oslo  
Tlf: 41305839

*Forlegning:*

*Bad 1 etg ned*

*Belagt med:*

*Fliser*

*Objekt:*

*Nexans TKXP*

*Monteringsår:*

*2003*

*Areal:*

*4,6 kvm*

---

### *Måleresultater etter reparasjon*

*Gjennomgang:*

*94*

*ohm*

*Isolasjonsmotstand:*

*2200M*

*ohm*

*Mellom evt. netting og jord:*

*>500M*

*ohm*

---

### BESKRIVELSE

M-TEK AS ble rekvirert i forbindelse med at det var konstatert jordfeil på badet.

Det ble utført et feilsøk hvor skadestedet ble lokalisert og avmerket i en sving under vegg på utsiden av dusjen.

#### Utbedring:

Det ble gjort et delvis vellykket forsøk på å ta opp en flis hel og skadestedet hugget opp.

Varmekabelen er noe stiv, men tørr innvendig og måler nå ok. Da dette var såpass nærme enden, ca 3 m. ble ny endeavslutning montert. Effekten er økt noe grunnet dette.

Betongen er hard i toppen, men porøs lenger ned. Varmekabelen ligger på hønsenetting rett over isopor og ligger delvis under vegg flere steder.

Skadestedet ble støpt igjen med hurtigherdende betong for å kunne utføre flisreparasjon.

Kunden godkjente at det har gått av et skall på den ene siden av flisen.

Ved ny feil er det anbefalt og legge ny varmekabel i et evt nytt lavtbyggende gulv.

#### Skadeårsak:

Overoppheting grunnet varmekabelen ligger delvis under vegg og betongen er porøs, dette har ført til jordfeil.

#### Gjenstående arbeid:

Ingen arbeider igjen for M-TEK AS, lokal utbedring utført.

### Samsvarserklæring:

*Undertegnede erklærer at de utførte arbeidene er kontrollert og oppfyller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Erklæring om samsvar skal ifølge § 13 i FEL oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid.*





**Nemko**  
Sertifiserte termografer

LANDSDEKKENDE  
SERVICE





Skadested



LANDSDEKKENDE  
SERVICE





Skadested hugget opp



Sertifiserte termografer

LANDSDEKKENDE  
SERVICE





*Ny endeavslutning*



LANDSDEKKENDE  
SERVICE





*Ferdig flisreparasjon*

Med vennlig hilsen  
for M-TEK AS  
Thormod A Eidaker



Sertifiserte termografer

LANDSDEKKENDE  
SERVICE





## Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Mai Linn Nguyen	Sandakerveien 46D	0477 (Oslo)	97966009
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		Mai-linn_1996@hotmail.com	

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Sandakerveien 46 D	0477 (OSLO)	knr: 301 gnr: 224 bnr: 335 snr: 45	CES6246
Byggeår	Senere utbedret	Målepunkt ID	Utført iht. følgende forskrift
1950			fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
Utført iht. følgende standard(er)		Type bolig	
Rødboka		Boligblokker	

## Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Oslo Vest Elektro AS	Ole Vigs gate 24D	0366 (Oslo)	912343359
Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post	
0	Helge Larsen	post@OsloVestElektro.no	

## Merknader

Må utbedres omgående	Må utbedres innen angitt frist	Forslag til forbedringer	Byggeår
			1950
Senere utbedret	Frist for utbedring	Neste periodiske kontroll	

## 1. Måling og prøving for installasjonen

1.1 Kontinuitet	Verdi	Klassifisering av avvik
<input type="radio"/> OK <input checked="" type="radio"/> Avvik	0,55	TG2

## Kommentar

Gjelder stikk under overskap på kjøkken.



1.2 Isolasjonsresistansen på installasjonen

Verdi

126

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

1.3 Overgangsmotstand til jord

Verdi

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

1.4 Jordfeilbryter

Verdier

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

21mA og 60mA

Kommentar

1.5 Automatisk utkobling av jordfeilbryter/AFDD med testknapp

Verdi

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Jordfeilvarsler gir lyd

Verdi

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Gulv og veggresistans

Verdi

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

1.8 Elektrisk adskillelse

Verdi

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar



## 1.9 SELV, PELV

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Verdi

Klassifisering av avvik

Andre eventuelle målinger gjennomført:

Kommentar

## 2. Boligfordeling

### 2.1 Overspenningsvern

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Klassifisering av avvik

Kommentar

### 2.2 Merking av utstyr

OK  Avvik

Klassifisering av avvik

TG2

Kommentar

Mangler merking av kurser

### 2.3 Omgivelsestemperatur i fordelingen

OK  Avvik

Klassifisering av avvik

Kommentar

Ikke tatt bilde, men sett og tatt på. Ikke noe varmgang

### 2.4 Tilgjengelig for ettersyn

OK  Avvik

Klassifisering av avvik

Kommentar

### 2.5 Varmgang

OK  Avvik

Klassifisering av avvik

Kommentar

Ikke tatt bilde, men sett og tatt på. Ikke noe varmgang

### 2.6 Merking av fordeling på utsiden av skap

OK  Avvik

Klassifisering av avvik

TG1

Kommentar



## 2.7 Rengjøring

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 2.8 Kursfortegnelse tilstede

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

TG2

Kommentar

Mangler kursfortegnelse

## 2.9 Kontroll av bunnskruer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 2.10 Smeltesikringer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 2.11 Elementautomater

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 2.12 AFDD, sjekk statusindikator

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 2.13 Defekt utstyr, skadet utstyr eller utstyr som ikke lenger er i bruk

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 2.14 Forhold mellom kabler og vern

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar



2.15 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

2.16 Kabelinnføringer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

TG2

Kommentar

Mangler tetting rundt en kabel i bunn av skapet.

2.17 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

TG2

Kommentar

Mangler kursfortegnelse

2.18 Tilkoblinger

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

2.19 Moment

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3. Tilknytningsskap

3.1 Finnes det et tilknytningsskap iht. NEK 399 for installasjonen?

Ja  Nei

Kommentar

3.2 Kontroll av kondens, korrosjon og andre ytre påvirkninger

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar



3.4 Test av akustisk og/eller visuelt signal på overspenningsvern

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

3.5 Tilgjengelig for ettersyn

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.6 Kursfortegnelse tilstede

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.7 Merking av fordeling på utsiden av skap

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.8 Rengjøring

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.9 Varmgang

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.10 Overspenningsvern

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

3.11 Omgivelsestemperatur i fordelingen

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

Følgende sjekkpunkter kontrolleres per kurs:



## 3.12 Smeltesikringer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 3.13 Elementautomater

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 3.14 Merking av kurser inne i skap

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3.15 Defekt eller skadet utstyr

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3.16 Forhold mellom kabler og vern

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3.17 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3.18 Kabelinnføringer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 3.19 Tilkoblinger

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar



3.20 Moment

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 4. Jordingsanlegget

4.1 Jordelektrode tilkoblet

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

4.2

Hovedutjevningsforbindelser

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

4.3

Tilleggsutjevningsforbindelser

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

TG2

Kommentar

Mangler jording til sluk på bad

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

4.4 Jording av stikkontakter

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

TG2

Kommentar

Dårlig jordforbindelse.

Gjelder stikk under overskap på kjøkken.

4.5 Jording av utstyr

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5. Installasjon og dokumentasjon

5.1 Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar



5.2 Test av  
brannvarslingsanlegg

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

5.3 Generell betraktning om  
den faste installasjonens  
tilstand

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

5.4 Varmtvannsbereder

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

5.5 Lading av elbil

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

5.6 Solcelleanlegg

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

5.7 Batterisystem

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

5.8 Varmgang i motorer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

5.9 Varmgang i koblingspunkter

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar



## 5.10 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 5.11 Vedlikehold av utstyr

Klassifisering av avvik

OK  Avvik

Kommentar

## 5.12 Bruksendring

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5.13 Utstyr montert iht. monteringsanvisninger

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5.14 Kabler og ledninger

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5.15 Branntetting

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5.16 Belysningsanlegg

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 5.17 Varmeanlegg

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar



5.18 Varmgang i releer, kontaktorer og/eller transformatorer

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

5.19 Brannslukningsutstyr og rømningsveier

Klassifisering av avvik

OK  Avvik  Ikke aktuelt

Kommentar

## 6. Informasjonspunkter til eier/bruker

6.1 Eier/brukers ansvar

OK

Kommentar

6.2 Samsvarserklæring

OK

Kommentar

6.3 Dokumentasjon

OK

Kommentar

6.4 Belysning

OK

Kommentar

6.5 Oppvarming

OK

Kommentar

6.6 Kabler

OK

Kommentar



## 6.7 Skjøteledninger

OK

Kommentar

## 6.8 Forsvarlig bruk av forbruksapparater

OK

Kommentar

## 6.9 Overspenningsvern

OK

Kommentar

## 6.10 Jordfeilbryter og/eller AFDD

OK

Kommentar

## 6.11 Batteribytte på røykvarsler

OK

Kommentar

## 6.12 Brannslukningsutstyr

OK

Kommentar

## 6.13 Boligmappa

OK

Kommentar

## 6.14 Komfyrvakt

OK

Kommentar



6.15 Spesielle hensyn i barnerom og oppholdsrom for personer med funksjonsnedsettelse

OK

Kommentar

6.16 Spesielle hensyn ved livsløpsendringer

OK  Ikke aktuelt

Kommentar

6.17 Galvanisk skille på kabel-TV

OK  Ikke aktuelt

Kommentar

## Kontrollert av

Navn

Thomas Halvorsen

Dato

2026-05-04

Signatur

Elektronisk signert av Thomas Halvorsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sertifikatnummer

804.12-2767

Beskrivelse

## Rettet av

Navn

Thomas Halvorsen

Dato

2026-05-04

Signatur

Elektronisk signert av Thomas Halvorsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Mai Linn Nguyen  
Sandakerveien 46D  
0477 OSLO

<b>Saksnummer</b>	5448453
<b>Pinkode</b>	1727
<b>Dokumentdato</b>	19.02.2025
<b>Kontrolldato</b>	18.02.2025
<b>Målnummer</b>	7359992897290874
<b>Inspektør</b>	Martin Espelid
<b>Nettkunde</b>	Mai Linn Nguyen

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 18.02.2025 i **Sandakerveien 46D, etasje 2U, leilighet 45, 0477 OSLO.**

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Mai Linn Nguyen

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5448453.

### Registrerte anmerkninger:

#### Sikringsskap

- 1. - Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet.
- Kursfortegnelse manglet.
- Bruksanvisning for jordfeilvern manglet i sikringsskap.

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS

Martin Espelid  
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:  
[elvia.no/personvern](https://elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

## Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

### Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

#### Feilsøk lys og sjekk varmefolie stue

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Viken Strøm AS	Firma/Navn:	Mai Linn Nguyen
Kontaktperson:	Joakim Tolo	Kontaktperson:	
Adresse:	Krutthuset 94	Adresse:	Sandakerveien 46D
Postnr/Sted:	3030 Drammen	Postnr/Sted:	0477 Oslo
Telefon:		Telefon:	
E-post:	alexander@vikenstrom.no	E-post:	Mai-linn_1996@hotmail.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	3109	Kundenummer:	10522
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Mai Linn Nguyen		
Adresse:	Sandakerveien 46D		
Postnr/Sted:	0477 Oslo		
Anleggsbeskrivelse			
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker		
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Feilsøk lys stue og sjekk varmefolie stue	

**Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.**

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



... Fortsettelse fra forrige side



medlem av NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Joakim Tolo
Dato:	2022-12-02
Signatur:	Elektronisk signert av Joakim Tolo. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



INSPEKSJON SKADEDYR

# Sandakerveien 46

0477 OSLO

Referanse SKIN-421855-6

**Inspeksjonsselskap** Anticimex AS  
**Avdeling** Øst  
**Adresse** Lørenskogveien 75  
**Poststed** 1470 Lørenskog  
**E-post** oslo@anticimex.no  
**Telefon** 41 41 41 28

**Inspeksjonsdato** 10.10.2023  
**Rapport ved** Gry Helle Holmquist



Signatur inspektør

**Oppdragsgiver**

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIN-421855-6

**Anticimex**

Saksbehandler	Iris Beathe Birkelid
E-post	iris-beathe.birkelid@anticimex.no
Ordrenummer	11651675
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Inspeksjonsdato	10.10.2023

**Objekt**

Objektnavn	Sandakerveien 46 sameie
Adresse	Sandakerveien 46
Poststed	0477 OSLO
Kontaktperson	Mai Linn Nguyen
E-post	mai-linn_1996@hotmail.com
Telefon	41305839
Bolignummer	U0106
Beboer	
Tilstede	Mai Linn Nguyen

**Bygning**

Bygningstype	Boligblokk
Byggår	
Antall etasjer	8
Etasjeskiller	Betongbjelkelag
Yttervegger	Mur
Loft	
Grunn	Plate på mark
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

**Skadedyr**

Skadetype	
Bygningsdel	
Antatt alder	

**Om oppdraget**

SKIN - Skadedyrforsikring If/NBBL, Skade meldt: 06.10.2023, Skadested: Sandakerveien 46 D, 0477 OSLO  
Polisennummer: SP0000586990, oppstartsdato for polise: 01.01.2008, Eventuell egenandel: Ingen  
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1059324

**Innledning**

Beboer oppdaget kraftselyder i skapet under vaken på fredag. Hun er usikker på om det er mus eller rotte med tanke på størrelsen.

Hun har hatt en rottefelle stående i skapet under vaken, åten har blitt spist men det har ikke blitt noe fangst.

**Observasjoner på stedet**

Beboer viste meg en film av gnageren som var i skapet under vasken. Dette er en rotteunge.

Det er åpent i forbindelse med vannrør som går inn i veggen.

Rotta har gnagd et hull i veggen i hjørnet bak kjøkkeninnredning.

Det er en glippe mellom gulv og vegg og et hull i gipsplaten (veggen) i forbindelse med dette.

Det er også en åpning i veggen bak avløpsrøret som går ned i gulvet. Det er ikke mulig å inspisere dette hullet ordentlig på grunn av at kjøkkenskapet er i veien.

## Vurdering

Aktivitet av rotter i forbindelse med avløpsrørene på kjøkkenet.

## Utførte tiltak

Tekniker sikret slippe i gulvet, brudd i vegg, hullet rotta har gnagd, hullet i forbindelse med vannrør og hullet bak avløpsrøret.

Tekniker er usikker på om hullet bak avløpsrøret er tilstrekkelig sikret fordi det ikke er mulig å komme til ordentlig.

Det ble plassert ut 2 ekstra rottefeller inne i kjøkkenskapet under vasken.

## Sikring og forebyggende tiltak

Styret må kontakte et firma som gjennomfører rørinnspeksjon for å avdekke eventuelle brudd på avløpsrørene i borettslaget.

## Hva skal skje videre

Styret kontakter et rørfirma for å utføre en rørinnspeksjon.

Beboer tar kontakt med Anticimex om det skulle bli behov for det.

Oppdrag anses som avsluttet.

## Status og oppfølging

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

## Bilder



IMG\_20231010\_112352



IMG\_20231010\_112501



IMG\_20231010\_112534



IMG\_20231010\_112550



IMG\_20231010\_112604



IMG\_20231010\_115151



IMG\_20231010\_115225



IMG\_20231010\_115250



IMG\_20231010\_115302



IMG\_20231010\_115422

IF Boligkjøperforsikring  
c/o Crawford & Company AS  
Postboks 556  
1327 Lysaker

Oslo, 3. februar 2023.

**Att:** Heine Øhring, Ref.nummer 4309709

**Vedr:** Rapport fra befaring av elektriske installasjoner i Sandakerveien 46D, Oslo

Viser til mottatt takstbestilling datert 19.januar 2023, vedrørende ønske om kontroll av varmekabler i bad, samt en vurdering vedrørende matlukt i bod i Sandakerveien 46D, 0477 Oslo, og takker med dette for oppdraget

### **Oppdraget.**

Etter ønske ble det foretatt en kontroll av varmekabel og termostat på stedet den 3. februar 2023. Det er ikke foretatt destruktive tiltak for å avklare omfanget av feil og mangler, og det kan derfor være forhold som ikke er avdekket under denne kontrollen.

Bygningen er av eldre type, men det er foretatt oppussing av bad i nyere tid, sannsynligvis rundt 2017/18. Denne datoen er basert på dato på termostat (produsert 2017/uke 21)

Bygningen er i utgangspunktet oppført med basis i forskrifter for elektriske bygningsinstallasjoner av 1988 (FEB88).

Basert på sannsynlig tidspunktet for oppgradering, skal bad utføres i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg av 1998 (FEL98) og normen NEK400:2014.

### **Dokumentasjon.**

Det var krav til utarbeidelse av risikovurdering og sluttkontroll, samt samsvarserklæring på tidspunktet for ombyggingen av bad, noe som ikke kunne fremvises ved befaringen, og dette regnes derfor som en mangel.

### **Registrerte avvik.**

#### **Jordfeil på varmekabel i bad.**

Kjøper oppgir at varmekabelen ikke har vært forsøkt brukt før på høsten (september/oktober 2022, da det begynte å bli kaldt i luften. De opplevde da at jordfeilbryteren til bad og gang løste ut.

Kjøper har hatt elektriker på stedet for å sjekke varmekabel, og de har opplyst at det var jordfeil på varmekabelen, og de hadde frakoblet varmekabelen fra termostaten.

Det ble nå, av undertegnede, målt jordfeil på varmekabel i badegulvet. Basert på ohm-verdi på 103ohm, er det sannsynligvis montert en 500W varmekabel i badet (ca. 4,5kvm, så varmekabel avgir ca. 112W/kvm. Termostat ble testet, og den gir spenning ut, og er dermed i orden.

For å finne jordfeilen, må det testes med egne måleinstrumenter og termografikamera og så må gulvet hugges opp der feilen er, og utbedres.

Det er flere selskap som har spesialisert seg på slike oppdrag, men det er ingen garantier for at feilen kan utbedres på denne måten.

En slik prosedyre kan medføre andre komplikasjoner som brudd på smøremembran, vanskelig å få tak i samme flistyper etc., og kunden kan ende opp med nyanseforskjeller hvis det må kjøpes nye fliser for utbedringsstedet.

En annen løsning er helt ny varmekabel på eksisterende gulv, men det fordrer betydelige bygningsmessige arbeider som må prises av bygningskyndig person.

### **Matlukt i bod**

Undertegnede er ikke fagkyndig på ventilasjonsanlegg, men det kan se ut som om det er sentralt ventilasjonsanlegg i bygget, med spirokanaler og avtrekksventiler montert på rørender i leiligheter. Dette kan bety at det er et sentralt avtrekk som ikke fungerer, eller er riktig innstilt. Kjøper ble bedt om å kontakte styret i gården for å avklare om så er tilfelle.

En annen vanlig feil i eldre gårder, er at det i naboeligheter blir montert nye kjøkkenhetter med egen motor, og så kobler de luftavtrekket inn på eksisterende kanaler eller ventilasjonskanaler i oppgangen. Gamle gårder har normalt vanlig naturlig trekk med ventiler i vegger for friskluft, og ventilasjonskanaler over tak for avtrekk/utlufting. Resultatet er at naboen dytter matlukt inn i naboeligheter hvis de har montert hetter med egen avtrekksmotor. Kjøper er informert om at styret i gården bør kontrollere om det er naboer som har montert feil type kjøkkenhette i forbindelse med oppussinger/vedlikehold av kjøkken.

### **Konklusjon.**

Det kunne ikke fremlegges dokumentasjon for badet. Arbeidene i bryterbokser etc. så helt fint ut. Varmekabel i badegulvet har konstatert jordfeil, som enten kan utbedres av spesialfirma som driver med slikt, eller en kan legge ny varmekabel. Det tas forbehold om ytterligere skjulte feil og mangler som en normal aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Det er ikke gitt at disse feilene skal kunne oppdages av usakkyndig ved en normalt god befaring av boligen før kjøp.

Som et kostnadsoverslag, har jeg kommet til følgende oppsett:

1. Befaring, utarbeidelse av denne rapport,	kr. 5.973,-
2. Kontroll og utbedring av jordfeil utført av f.eks. M-Tek AS *)	kr. 19.000,-
Sum prisoverslag for elektriske utbedringer, inkl. mva.	kr. 24.873,-

\*) . Prisen forutsetter at det kun er 1-en feil på varmekabel og at det er tilgjengelig reserve-flis, eventuelt om de klarer å fjerne eksisterende fliser hele (kvalitet og monteringsavhengig!)

Alternativ pris varmekabel:

Legge ny varmekabel i bad 4,5kvm., inkl. reise/rigg og drift  
(gulvet må være ferdig renset og primet før legging av varmekabelmatte) kr. 12.800,-

Følgende bygningsmessige arbeider må prises av byggkyndig:

- Fjerning av gamle fliser, priming av badegulv, flytsparkel/tynn støp over varmekabelmatter, eventuell smøremembran og nye fliser ca.4,5kvm

Prisoverslagene er oppgitt inkl. mva., og er gyldige i 30 dager fra dato.

Vi håper rapporten er iht. forventninger, og skulle det være uklarheter, eller behov for ytterligere opplysninger, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

for **Oslo Elektriske AS**

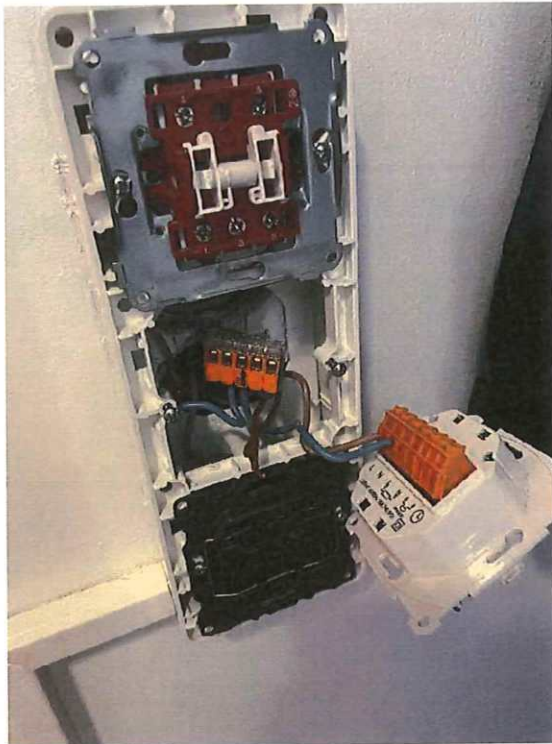


Odd Styrmoen

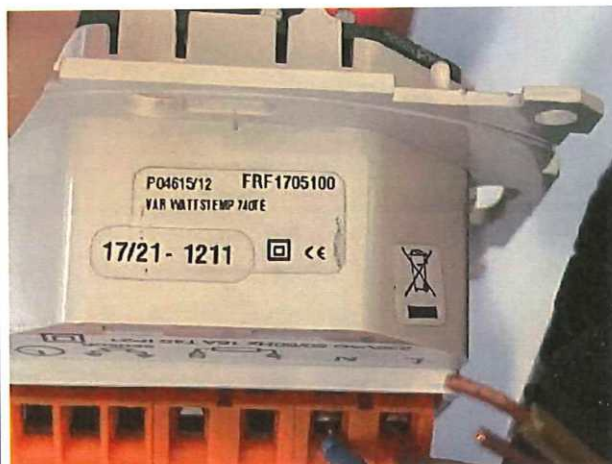
Daglig leder

Vedlegg: 2 bilder.

Bilder fra befaring 3. februar 2023.



Bilde 1, viser varmekabel frakoblet termostat

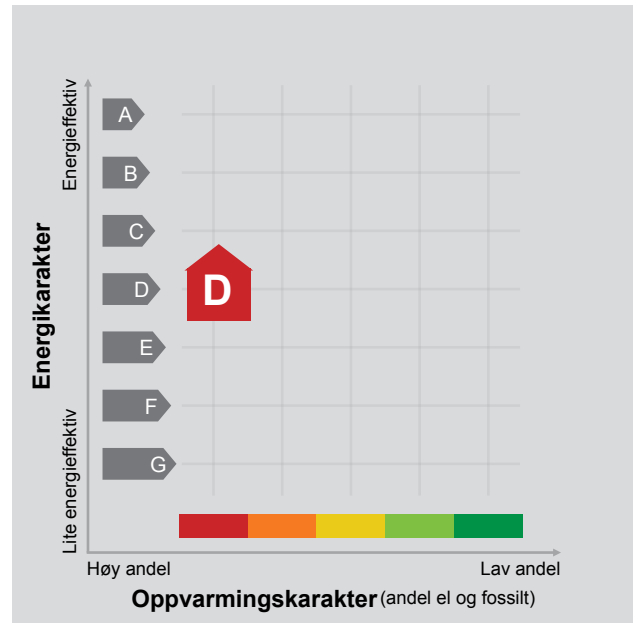


Bilde 2 viser dato termostat.

Oslo, 3. februar 2023  
Odd Styrmoen

# ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 46D
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	335
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80553447
Bruksenhetsnummer	U0106
Merkenummer	Energiattest-2025-88158
Dato	05.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 7 023 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 023 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Tiltak utendørs**

**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1939
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	49
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Sandakerveien 46 D, 0477 Oslo  
Gnr. 224, Bnr. 335, Snr. 45, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

154260111

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:**

Cecilie Elliott Jørstad

**Telefon / Mobil:**

23 05 55 80 / 454 69 283

**E-post:**

cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-